

6. **Ринок праці України 2006** - Аналітично – статистичний щорічник. К : 2007, с 280

7. **Економічна активність населення**. Статистичний збірник, К: 2007, с.229

Рецензент д. е. н., професор Євдокименко В.К.

УДК 369:351.84

МІСЦЕ ТА РОЛЬ СОЦІАЛЬНОГО СТРАХУВАННЯ В ПРОЦЕСІ ФОРМУВАННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ

М. Г. ОЛІЄВСЬКА

У статті розглянуто роль соціального страхування у соціальній політиці держави. Розкрито наукові розробки щодо сутності «соціального страхування», принципів його реалізації та функцій. Запропоновано поняття «соціальне страхування найманих працівників».

In the article the role of social security is considered in the social policy of the state. Scientific developments are exposed in relation to essence of «social security», principles of his realization and functions. A concept is offered «social security of the hired workers».

Ключові слова: соціальне страхування, державна соціальна політика.

Високий і надійний рівень потенціалу соціального страхування, є основою гарантій забезпечення соціальних пріоритетів в процесі ринкових перетворень та ефективного і цільового використання фінансових страхових ресурсів. Арсенал таких гарантій охоплює правові, економічні та організаційні аспекти. На жаль, окремі напрями соціального страхування як в теоретичному, так і практичному плані ще недостатньо опрацьовані. Формування фінансових ресурсів

©М. Г. Олієвська - аспірант Національного університету водного господарства

страхових фондів не враховує реального змісту ринкової економіки, зокрема вартісні аспекти робочої сили та особливості встановлення паритетних джерел надходження коштів. Необхідні нові наукові підходи щодо дослідження та переосмислення сутності і ролі соціального страхування в умовах трансформації економіки, визначення його місця і значення в фінансовій системі держави.

Теоретико-методологічні засади суті та природи соціального страхування як частини державних фінансів розроблено представниками різних наукових шкіл, зокрема такими, як Ш. Бланкарт, С. Брю, Дж. Б'юкенен, Дж. К. Ван Хорн, Дж. Гелбрейт, Р. Маконнел, Р. Нордгауз, А. Пікок, Р. Піндайк, П. Самуельсон, Дж. Е. Стігліц. Практика організації соціального страхування в країнах з соціально-орієнтованою ринковою економікою детально висвітлена в працях відомих зарубіжних економістів: Т. Ганслі, Х. Ламперта. На вирішення проблем організації соціального страхування направлені роботи вітчизняних вчених С.І. Юрія, Е. Вальяна, Н. Вигдорчика, К. Воблія, А. Манеса, В. Райхера, В. Базилевича, О. Василика, А. Гальчинського, В. Грушка, Е. Лібанової, Б. Надточого, В. Найдюнова, В. Новікова, С. Осадця, Т. Ротової, С. Саркісова, Г. Сулейманової, Т. Федорової, В. Фильєва.

Незважаючи на теоретичну та практичну цінність накопичених наукових здобутків, вони потребують подальшого пошуку шляхів формування та розвитку цілісного соціально-економічного механізму соціального страхування найманих працівників. Це обумовлює актуальність та необхідність подальшого поглибленого дослідження окресленої проблематики.

Метою та завданням державної соціальної політики є поліпшення життя людей шляхом утвердження соціальної справедливості і забезпечення найбільшої реалізації можливостей кожної особи бути здоровою, освіченою і соціально захищеною. Об'єктом соціальної політики є населення країни, а отже, все те, що пов'язане з працею та побутом має бути під опікою держави, громадськості, роботодавців.

Соціальна політика – це соціально-економічні заходи держави, місцевих органів влади, підприємств та організацій, які забезпечують захист населення від безробіття, інфляції,

знецінення трудових заощаджень тощо. Соціальну політику держави потрібно спрямовувати на створення умов для результативної праці. Забезпечення продуктивної зайнятості населення – це не лише максимально ефективне використання трудового потенціалу, але й підвищення рівня платоспроможності населення.

Саме тому, сутність соціального страхування доцільно розглянути з позиції його місця та ролі в процесі формування та реалізації соціальної політики держави. Центром уваги соціального страхування є людина з її потребами. Підтвердженням того факту, що людина – активний творчий суб'єкт економічного розвитку суспільства, є такі слова видатного українського вченого М. Туган-Барановського: «Усяка людська особистість є верховною метою в собі, в тому числі всі люди рівні як носії святині людської особистості. Це визначає верховний практичний інтерес, з точки зору якого може бути побудована єдина політична економія» [1, с.26].

Економічною наукою сформульована думка, що «...економіка, відірвана від своєї соціальної складової, не тільки позбавлена гуманістичної спрямованості, а й взагалі не має сенсу, тому що рушійною силою соціально-економічного розвитку є матеріальні і духовні потреби людини». Прагнення до зростання добробуту є основною потребою людства і, водночас, одним із головних факторів економічного прогресу. Досліджуючи природу добробуту, в своїй праці А. Сміт наголошував: «Однакове в усіх людей, постійне й не зникаюче устремління поліпшити свій добробут – це джерело, з якого походить як суспільне і національне, так і приватне багатство».

В такому аспекті соціальне страхування можна розглядати в якості засобу зростання добробуту нації. Гарантований характер виплат забезпечує людині впевненість у майбутньому, що позитивно позначається на її психологічному стані. Належне забезпечення потреб людини (фізіологічних, духовних, матеріальних) сприяє розвитку особистості, що, в свою чергу, підвищує якість та продуктивність праці, позитивне ставлення зайнятих до трудового процесу. А тому механізм соціального страхування доцільно вважати інвестиціями в людський капітал, значущість яких для економічного зростання і добробуту визнається державою.

Людський капітал є головним надбанням кожної нації. С. Фішер розглядає людський капітал як міру втіленої в людині здатності приносити дохід. Адже саме він, а не ресурси, технології та матеріальні цінності є основною рушійною силою економічного зростання. А. Маршалл відзначав, що «...здоров'я і сила населення – фізична, розумова і моральна – ...служать основою продуктивності, від якої залежить створення матеріального багатства; в свою чергу, головне значення матеріального багатства полягає в тому, що воно збільшує здоров'я і силу роду людського – фізичну, розумову і моральну».

Пріоритетність набуває людський капітал за часів трансформаційних змін в економіці, які, як правило, супроводжуються загальним економічним спадом. Це підтверджують напрями соціальної політики Ф. Рузвельта в США у роки Великої депресії, яким було закладено основи сучасної системи соціального захисту США; а також досвід канцлера ФРН Л. Ерхарда в період перших повоєнних років в Німеччині. Доцільність таких пріоритетів схвалюють фахівці провідних міжнародних організацій. Так, президент Всесвітнього банку Дж. Вулфесон відзначає: «Перш, ніж забезпечити економічний розвиток, необхідно забезпечити соціальний розвиток, тому, що без соціального розвитку економічний розвиток не зможе пустити корені».

Як обов'язковий елемент кожної економічної системи, соціальне страхування, в силу специфіки своєї мети, розглядається у нерозривному зв'язку з виробничим процесом, оскільки пов'язане із забезпеченням його безперервності. А. Сміт вважав працю «початковим фондом, що живить людство усіма предметами необхідності та зручності». Це визначає важливість забезпечення ефективності відтворення економічної системи. Ефективний механізм соціального страхування сприяє як стабілізації, так і розвитку суспільного виробництва через зниження виробничих витрат на охорону здоров'я та непрацездатність зайнятих; дає змогу акумулювати значні кошти страхових резервів, які мають стабілізуючий вплив на фінансову систему держави.

Таким чином, система соціального захисту населення охоплює багато аспектів людського життя – від сприяння дітонародженню, забезпечення добробуту сім'ї, захисту сиріт,

багатодітних, пенсіонерів – до регулювання ринку праці, захисту споживача на ринку товарів і послуг, стимулювання освіти та якісного стану довкілля тощо.

Система соціального страхування країни – досить показовий критерій, за яким можна судити про рівень розвитку громадянського суспільства. Недарма створення ефективної системи соціального страхування належить до першочергових завдань України.

Значущість системи соціального страхування населення випливає з його соціальної суті, тобто з того, що вона стосується всіх аспектів побуту людини, її трудової діяльності. Соціальне страхування спрямоване на відновлення працездатності економічно активного населення країни та гарантію матеріального забезпечення громадян, які втратили працездатність у зв'язку з виходом на пенсію чи не мали її у працездатному віці. Особливістю соціального страхування є його фінансування зі спеціальних позабюджетних фондів, які формуються за рахунок цільових внесків роботодавців і працівників за підтримки держави.

Соціальне страхування є найбільш поширеною формою соціального захисту населення від різних ризиків, пов'язаних з втратою працездатності та доходів. Можна вважати, що воно передбачає розв'язання окремих аспектів соціального захисту країни. Загальна схема організації системи соціального страхування в нашій країні відображена на рис. 1.1.

Одним із головних елементів соціального реформування в Україні можна вважати запровадження загальнообов'язкового державного соціального страхування. Це є одним із найбільш значних досягнень співпраці Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України та соціальних партнерів. Так, директор департаменту політики державного соціального страхування Мінпраці Т. Антонечко зазначає: «Характерними рисами системи соціального забезпечення перехідного періоду стали: зрівнялівка у пенсійному забезпеченні та низький його рівень, відсутність соціального захисту громадян, які працюють у приватному секторі неповний робочий день (тиждень), незабезпечення регресивних вимог у зв'язку з трудовим каліцтвом та професійним захворюванням, руйнування системи охорони здоров'я, невизначеність в управлінні коштами Фондів соціального страхування, Пенсійного фонду, Державного фонду сприяння зайнятості населення».

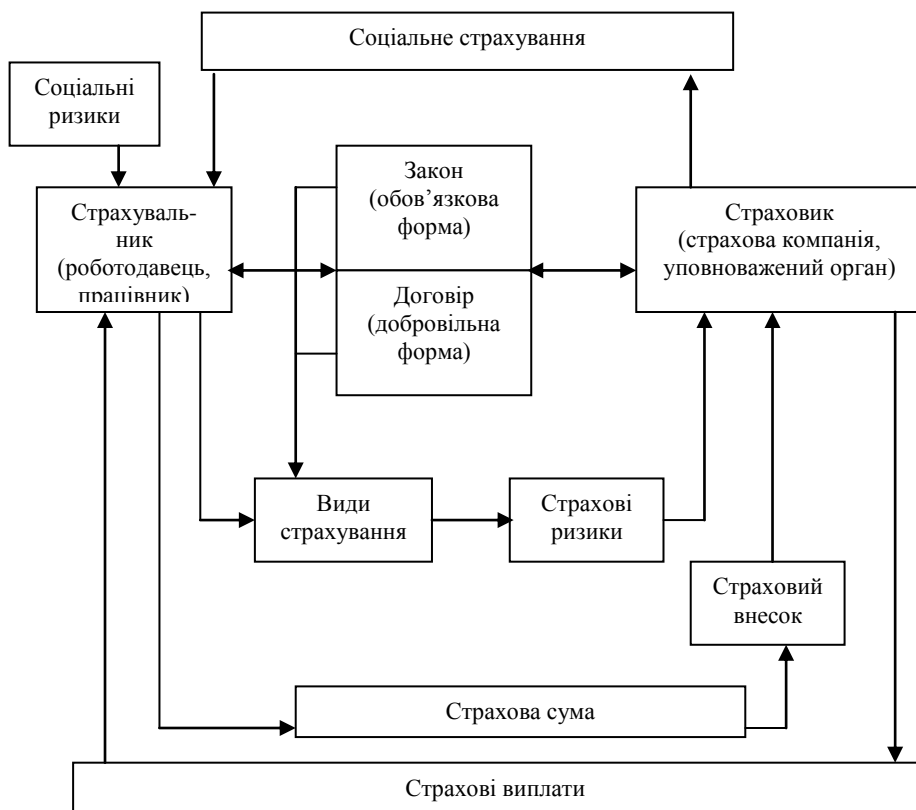


Рис. 1. Загальна схема організації системи соціального страхування в Україні

Слід зазначити, що наукові тлумачення поняття «соціальне страхування» відзначаються різноманітністю. На думку А.Г.Загороднього, соціальне страхування являє собою гарантовану державою систему матеріального забезпечення громадян у разі тимчасової втрати працездатності, по старості, а також систему інших заходів, спрямованих на матеріальне, культурно-побутове та оздоровчо-профілактичне обслуговування. Витрати на соціальне страхування здійснюються за рахунок страхових внесків, що їх зобов'язані сплачувати всі підприємства, організації, установи за встановленими тарифами [2, с.37].

Т.А. Федорова визначає соціальне страхування як систему відносин з розподілу та перерозподілу національного доходу, що полягає у формуванні за рахунок страхових внесків, які сплачуються роботодавцями та працюючими громадянами, а також державних дотацій спеціальних страхових фондів для утримання осіб, які не беруть участі в суспільній праці [3].

ІІІ. Бланкарт у праці «Державні фінанси в умовах демократії» пропонує специфічний підхід до трактування соціального страхування, наголошуючи, що «соціальне страхування – це невід’ємна частина політики держави в соціальній сфері. Щодо цього, соціальне страхування – одна з передумов забезпечення соціальної справедливості в суспільстві, створення і підтримки політичної стабільності» [4, с.105].

Так, вітчизняний економіст Ю. Павленко в широкому розумінні визначає соціальне страхування як організаційно-фінансову систему, чия діяльність спрямована на захист від соціальних ризиків втрати доходу або необхідності оплати певних послуг чи інших видатків, пов’язаних із втратою здоров’я, працездатності або настанням безробіття, за рахунок спеціальних фондів, які формуються шляхом сплати внесків працюючими, роботодавцями та державою [5, с. 30].

Вільна енциклопедія трактує соціальне страхування як джерело матеріального забезпечення громадян у разі безробіття, захворювання, нещасного випадку, а також у старості, нерозривно зв’язане із трудовою діяльністю громадян у різних формах загальної організації праці.

Поняття «соціальне страхування» за змістом вужче, ніж поняття «соціальний захист». Характеризуючи класи й види страхування, соціальне страхування розглядають як складовий елемент особистого страхування поряд з такими видами як страхування життя, страхування від нещасних випадків, медичне страхування [6, с.149].

Соціальне страхування можна трактувати як систему заходів щодо матеріального забезпечення населення в старості, у разі захворювання чи втрати працездатності в працездатному віці, у разі безробіття, підтримки материнства й дитинства в умовах страхової медицини, при виході на пенсію тощо.

Згідно Основ законодавства про загальнообов’язкове держане соціальне страхування» від 14.01.1998 №16/98-ВР,

загальнообов'язкове державне соціальне страхування – це система прав, обов'язків і гарантій, яка передбачає надання соціального захисту, що включає матеріальне забезпечення громадян у разі хвороби, повної, часткової або тимчасової втрати працездатності, втрати годувальника, безробіття з незалежних від них обставин, а також у старості та в інших випадках, передбачених законом, за рахунок грошових фондів, що формуються шляхом сплати страхових внесків власником або уповноваженим ним органом, громадянами, а також бюджетних та інших джерел, передбачених законом [7].

Як бачимо, поняття «соціальне страхування» має широкий спектр таумачень і охоплює лише ті види страхування, які гарантовані державою і є обов'язковими.

Здебільшого спостерігається ототожнення соціального страхування з обов'язковим. Але таке твердження не можна вважати повним і остаточним.

Відсутність єдиної думки щодо визначення цього поняття пов'язана з різними підходами до суті і природи самого соціального страхування.

На нашу думку, в сучасних умовах господарювання розкриття економічної природи соціального страхування доцільно здійснити виходячи з його основної мети. Так, мету соціального страхування можна визначити, як сприяння досягненню соціальної стабільності в суспільстві шляхом реалізації конституційного права найманих працівників на гарантований достатній рівень соціального захисту.

У дещо звуженому розумінні, мета соціального страхування полягає у створенні необхідних умов для відтворення робочої сили. За постановкою мети, яка обумовлює необхідність соціального страхування, визначені засоби її досягнення та формування змісту відносин між учасниками соціального страхування.

Як вже зазначалось, **необхідність соціального страхування** зумовлена ризиковим характером ринкової економіки. Соціальним ризиком є передбачуваний випадок у житті людини, настання якого призводить до втрати нею здатності до праці (постійно чи тимчасово), чи попиту на працю і, відповідно, повної чи часткової втрати заробітку, що є джерелом коштів для існування.

До визнаних міжнародною практикою соціальних ризиків відносять такі: тимчасова непрацездатність; вагітність і

пологи; догляд за малолітньою дитиною; інвалідність; хвороба; досягнення пенсійного віку; смерть годувальника; безробіття; нещасний випадок на виробництві; професійне захворювання.

Особливістю ризику є те, що він має суспільний характер, оскільки багато в чому визначається соціальними умовами і не залежить (чи майже не залежить) від окремої людини. Канадський фахівець з питань розвитку соціального страхування Т. Ганслі визначив таку особливість здійснення соціального страхування щодо соціальних ризиків: «всупереч приватному страхуванню, для фізичної особи, в основному, ставки ризику не існує. Ціна страхування окремих людей не розглядається, оскільки ризик поширюється на значно ширшу групу (уся робоча сила або ж певні професійні групи)».

Слід мати на увазі, що соціальні ризики – явища об'єктивні і невідворотні за будь-якої форми організації економіки. Відсутність надійних захисних механізмів (у даному випадку соціального страхування), негативно позначається на кожному з учасників господарювання – найманих працівниках, підприємствах, державі, що врешті-решт відбивається на темпах та тенденціях соціально-економічного розвитку країни.

З огляду на вищевказане, соціальне страхування передбачає компенсацію і мінімізацію певних соціальних ризиків, в т.ч. передбачає відшкодування втрачених доходів від трудової діяльності. Засобом реалізації цієї мети виступає система замкнутих перерозподільчих відносин між учасниками, об'єктом яких є формування ними централізованого цільового фонду з децентралізованих джерел (внесків найманих працівників, підприємств, дотацій держави) і відшкодування з нього збитку в разі настання соціального ризику. Це означає, що соціальне страхування є складовою частиною фінансової системи держави і опосередковує рух внутрішнього валового продукту в формі фондів фінансових ресурсів.

В основу організації такої системи відносин покладено принципи, що виокремлюють соціальне страхування з-поміж інших видів страхування, а саме:

- *солідарності*, суть якого полягає у розподілі соціальної допомоги лише залежно від потреби без врахування розмірів сплачуваних громадянами податків та страхових внесків;

- *субсидування*, що базується на розподілі соціальної допомоги залежно від потреби, але з врахуванням того, що

розміри страхових внесків і виплат визначаються страховальниками і страховиками самостійно, і встановлюються межі доходів, з яких страховальники зобов'язані сплачувати внески;

-забезпечення рівня життя, не нижчого за прожитковий мінімум, встановлений законом, шляхом надання пенсій, інших видів соціальних виплат та допомоги, які є основним джерелом існування.

Отже, з одного боку, соціальне страхування найманих працівників має спільні риси з іншими видами страхування через реалізацію ним такого фундаментального економічного принципу, як замкнутість розподілення збитку лише серед страховальників. З другого – економічний принцип соціального страхування найманих працівників має свою специфіку, яка виявляється у солідарній взаємодопомозі осіб, перед якими стоїть ймовірність настання несприятливих подій, на основі попереднього замкнутого розподілення можливого збитку між всіма страховальниками без винятку. Це визначає основну перевагу соціального страхування найманих працівників, яка полягає в тому, що відшкодування в разі ризику розподіляється на велику кількість осіб і тим самим є доступним для кожної окремої особи.

Зміст відносин між учасниками страхового процесу також розкривається в базових принципах соціального страхування, прийнятих МОП, де основними є такі:

- всезагальний та обов'язковий характер соціального страхування, доступність в реалізації соціальних гарантій;

- поєднання обов'язкового та добровільного видів соціального страхування;

- державна гарантія стабільності системи, рівня виплат по обов'язковому страхуванню, забезпечення демократичності в управлінні;

- обов'язковість фінансової участі застрахованих осіб і роботодавців, в окремих випадках – залучення державних субсидій;

- зацікавленість широкого кола осіб в тому чи іншому виді забезпечення на основі соціального страхування;

- рівність всіх застрахованих з точки зору зобов'язань з фінансування видатків та отриманих в результаті прав та гарантій.

На нашу думку, вищенаведені принципи соціального страхування можна об'єднати у дві групи, а саме:

- *економічні принципи*, що ґрунтуються на солідарній взаємодопомозі, яка дає змогу пов'язати страхові внески зі страховими виплатами на основі принципу сумарної еквівалентності страхових внесків і страхових виплат;

- *правові принципи*, які полягають у самостійній відповідальності індивідів та обумовляють узгодження зобов'язань щодо сплати страхових внесків на обов'язкове страхування з наявністю у страхувальника еквівалентного цьому зобов'язанню обсягу прав відносно страховика на отримання страхових виплат, які в багатьох випадках захищаються у судовому порядку.

Саме направленість соціального страхування на економічну та на правову рівність характерна для ринкової економіки. Вона лежить в основі переваг соціального страхування перед бюджетним фінансуванням соціального захисту.

Зміст соціального страхування розкривається в його функціях, до яких належать:

- *захисна (ризикова) функція*, що передбачає компенсацію збитку;

- *превентивна функція*, яка спрямована на попередження виникнення страхового випадку;

- *нагромаджувальна функція*, що передбачає наявність резервованих фондів фінансових ресурсів, завдяки чому здійснюється накопичення коштів протягом життя застрахованого, які набувають вигляду майбутнього гарантованого доходу.

Результат дослідження основних засад соціального страхування дає підставу стверджувати, що це поняття охоплює велику кількість ризикових ситуацій, пов'язаних із життєвими інтересами найманих працівників, ніж ті, що визначені законодавством з обов'язкових видів соціального страхування.

На нашу думку, *соціальне страхування найманих працівників* – це система правових, економічних та інституціональних відносин захисту майнових інтересів найманих працівників у разі настання страхових випадків, визначених чинним законодавством загальнообов'язкового страхування або договором добровільного страхування, за рахунок грошових фондів, що формуються шляхом сплати

працівниками та юридичними особами страхових платежів та доходів від розміщення коштів цих фондів.

На сьогодні є досить дискусійним і не до кінця конкретизованим питання стосовно *класифікації соціального страхування*. У науковців з цього приводу немає єдиної думки. С.С. Осадець пропонує загальну класифікацію страхування за формами проведення, а саме обов'язкову та добровільну. Н.Ф. Самсонов та Н.Г. Бараннікова стверджують, що «види соціального страхування обумовлюються видами соціальних ризиків і, відповідно, напрямками використання соціальних виплат».

В.І. Фільєв класифікує систему соціального страхування таким чином:

- залежно від виду соціального ризику;
- за характером здійснення виділяє обов'язкове та добровільне соціальне страхування. Він наголошує: «між добровільним і обов'язковим страхуванням існує ряд перехідних форм, які зазвичай називають факультативно-обов'язковими чи умовно-обов'язковими»;
- за внутрішньою організацією: державне, муніципальне (міське та регіональне), професійне (за професійно-галузевою ознакою), міжнародне.

З огляду на наведені погляди науковців нами пропонується проводити класифікацію соціального страхування найманих працівників за ознаками:

- *за родом небезпеки* (за видом соціального ризику) можна стверджувати, що соціальним є будь-який вид страхування, безпосередньо пов'язаний з життєвими інтересами найманих працівників через забезпечення захисту від соціальних ризиків. Отже, на наш погляд, об'єктом соціального страхування виступають всі майнові інтереси, що пов'язані з життям, здоров'ям, непрацездатністю та пенсією застрахованої особи.

- *за юридичною ознакою* – за формою проведення – доцільно визначити такі форми соціального страхування, як обов'язкова та добровільна. При цьому, беручи до уваги положення Основ законодавства про загальнообов'язкове державне соціальне страхування, якими визначено загальнообов'язкову форму здійснення соціального страхування, доцільно виділити її у складі обов'язкового соціального страхування.

- за статусом страховика соціальне страхування можна визначити як державне та комерційне.

- залежно від страхового випадку, соціальне страхування поділяється на: пенсійне страхування; страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими народженням та похованням; медичне страхування; страхування від нещасного випадку на виробництві та професійного захворювання, що спричинили втрату працездатності; страхування на випадок безробіття.

Соціальне страхування найманих працівників розповсюджується лише на економічно активне, зайняте населення; є гарантованою державою системою їх матеріального забезпечення у разі втрати заробітку внаслідок безробіття, хвороби, старості та інших соціальних та професійних ризиків.

Страхування, зумовлене тими соціальними ризиками, що носять масовий характер і призводять до збитків, які не в змозі відшкодувати одна особа.

Обов'язкове соціальне страхування призначене компенсувати найманому працівникові величину втраченого заробітку до певного рівня визначених державою соціальних гарантій. В той же час, добровільне страхування, встановлює право кожного найманого працівника застрахувати себе чи іншу особу від різних ризиків за власним вибором у страхових фондах, в тому числі недержавних, що надає можливість для більш повної компенсації втраченого доходу.

Отже, соціальне страхування найманих працівників є об'єктивним процесом в системі соціального захисту населення. Його слід розглядати як результат розвитку соціально-трудових відносин, як важливий елемент соціальної політики держави, що створює умови для підвищення рівня життєдіяльності найманих працівників та добробуту всього населення країни.

Бібліографія

1. Туган-Барановский М.И. **Основы политической экономии** – Спб., 1911.– 137 с.
2. Загородній А. Г., Вознюк Г. А., Смовженко Т. С. **Фінансовий словник**. – К.: Знання, 2000. – 588 с.
3. Фёдорова Т.А **Страхование в условиях рыночной экономики: принципы и практика**. Уч. пособие. – СПб.: издат.

СпбЭФ, 1995. – 322 с.

4. Бланкарт Ш. **Державні фінанси в умовах демократії**. – К.: Либідь, 2000. – 653 с.

5. Павленко Ю. **Світовий досвід функціонування систем соціального страхування**. Уроки для України//Україна: аспекти праці. - 2002. - № 6.-с.30-36.

6. Кичко І.І. **Страхування як елемент фінансового механізму соціального захисту**// Фінанси України. – 2005. – № 4. – с. 148–153.

7. Закон України від 14.01.1998 № 16/98-ВР «Основи законодавства України про загальнообов'язкове державне соціальне страхування»//Відомості Верховної Ради України від 05.06.1998 - 1998 р., № 23.

8. **Європейський Кодекс соціального забезпечення** (1964 р.) // www.rada.gov.ua

Рецензент д. е. н., професор В. І. Павлов.

УДК 334

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А.Н. АСАУЛ

В основу типологии индивидуальных жилых строений (ИЖС) положено целевое назначение дома. На основе исследований рынка загородного жилья сформулируем общие признаки коттеджного поселка.

The having a special purpose setting of house is fixed in basis of tipologii of individual dwellings structures (IZHS). On the basis of market of out-of-town habitation researches will formulate the general signs of kottedzhnogo settlement.

Ключові слова: коттеджный посёлок, таун-хаус, рынок загородного жилья.

Применительно к **загородным объектам недвижимости** общей классификации нет.

© А.Н. Асаул - д.э.н., профессор кафедры экономики строительства
Санкт-Петербургского государственного архитектурно-
строительного университета